

**Juzgado de lo Contencioso-
Administrativo nº 10 de Madrid**

C/ Gran Vía, 19 , Planta 1 - 28013

45029710

NIG:



(01) 30807181297

Procedimiento Ordinario 491/2014 ord 1

Demandante/s:

PROCURADOR D./Dña.

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON

ILTMA SRA.

MAGISTRADA:

Dra. D^a.

S E N T E N C I A N º 10/2017

En Madrid, a dieciséis de enero de dos mil diecisiete en autos seguidos en el PO 491/2014 a instancia de la mercantil , representada por la Procuradora de los Tribunales y defendida por el Letrado D. , contra el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, sobre urbanismo, se dicta la presente sentencia con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por la representación y defensa de la mercantil se interpuso recurso contencioso-administrativo, impugnando la resolución del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón denegatoria de licencias solicitadas al amparo de la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid.

Segundo.- Una vez admitido a trámite, recibido el expediente administrativo, se dio traslado del mismo a la parte actora para que formalizara la demanda, lo que realizó

mediante escrito presentado con fecha de entrada de 18 de febrero de 2015 en el cual expuso los hechos y sus correspondientes fundamentos de derecho, suplicando que se estime el recurso y se declare nula de pleno derecho la denegación de las licencias solicitadas por concurrir vicios de nulidad de pleno derecho, con expresa condena en costas.

Tercero.- A continuación se dio traslado a la Letrada del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, presentando escrito de contestación con fecha de entrada de 7 de abril de 2015, en el que, tras la exposición de los hechos y de los correspondientes fundamentos de derecho, terminó suplicando que se dicte sentencia en la que se desestime el recurso y se acuerde la confirmación de las Resoluciones impugnadas, con expresa condena en costas.

Cuarto.- Tras admitirse por Autos de 8 y 29 de abril de 2015 la prueba que se estimó pertinente de la propuesta por las partes, una vez practicada, se solicitó con fecha de 7 de julio de 2015 por la Letrada del Ayuntamiento la suspensión del procedimiento ante la petición de acumulación de recursos por los existentes en los juzgados nº 25, 30 y 12 de Madrid, y posteriormente mediante escrito de 4 de diciembre de 2015 por la existencia de recurso de inconstitucionalidad nº 1883/2013 contra la ley 5/2012, de 20 de diciembre, de viviendas rurales sostenibles, tramitadas estas peticiones, denegada la suspensión por Providencia de 21 de enero de 2016, recurrida la misma y presentados numerosos escritos por las partes relativos a la tramitación del recurso de inconstitucionalidad, conforme obra en las actuaciones, una vez confirmada la Providencia por Auto de 1 de septiembre de 2016, una vez presentadas conclusiones por las partes con fecha de 14 de noviembre de 2016 y 30 de noviembre de 2016, adjuntadas Sentencias de los Juzgados nº 2 y nº 12 al presente procedimiento con fecha de 13 de diciembre de 2016, se declararon concluidas las actuaciones y vistas para Sentencia, tras lo cual se dicta, ajustándose al orden de señalamientos previstos y cuando por turno le corresponde, con el cumplimiento de los requisitos procesales.

La cuantía del recurso ha quedado fijada por Decreto de 8 de abril de 2015 en indeterminada.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Se impugna la Resolución de 11 de agosto de 2014 de la Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón por la que se deniega la solicitud de licencia para la construcción de viviendas rurales sostenibles, unidades , presentadas por la mercantil en de Pozuelo.

Las pretensiones han sido expuestas anteriormente dándose aquí por reproducidas.

Segundo.- Alega la mercantil recurrente que el Ayuntamiento ha actuado deliberadamente para no aplicar la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles. En este sentido manifiesta que la zona en la que se pretende construir tiene una superficie de Ha, superficie mayor que todo el casco urbano de Pozuelo de Alarcón, terreno que está compuesto por fincas registrales de distintos propietarios, siendo los terrenos afectados por este recurso de Ha, divididas en fincas registrales, siendo la superficie real en donde quieren construirse las viviendas de HA (teniendo en cuenta las licencias acumuladas en la resolución impugnada), perteneciendo a la mercantil las fincas registrales y . Señala asimismo que en la finca ya existen diez casas habitadas en las que residen algunos miembros de , queriendo construir viviendas más para sus hijos, no para la promoción inmobiliaria, lo que en cualquier caso sería irrelevante a efectos de lo dispuesto en la Ley 5/2012.

Considera el Letrado recurrente que la necesidad de licencia para parcelar, segregar o cualquier acto de división contemplado en el artículo 151 de la ley 5/2012 no es aplicable a las agrupaciones de fincas, y que solo 25 de las 26 licencias de construcción solicitadas, una vez se concedan, necesitarán de un acto posterior de generación de unidad de terreno sobre la que llevar a cabo la edificación.

Se sostiene en la demanda que las viviendas unifamiliares aisladas cumplen con todos los requisitos de la Ley 5/2012, con la única lógica excepción de las normas sobre Planes Generales referidas a la clasificación y calificación del suelo sobre las que van a ser construidas, sin que sea verdad que las viviendas no tengan su propio



proyecto individual e independiente, ya que lo que se hizo fue “*una refundición en un solo compendio, de todos los proyectos unitarios*” para facilitar un estudio rápido a los funcionarios municipales y una visión de conjunto de las 26 unidades. Señala que en la zona no existe protección sectorial, y que en todo caso la derivada de la ley 16/1995 no prohíbe el uso residencial, que las viviendas se integran perfectamente en el entorno, que es posible cubrir con recursos renovables las necesidades energéticas de las 26 viviendas, y que la construcción no supone alterar las zonas de arbolado y desfigurar el paisaje.

Insiste el Letrado en que no se trata de un proyecto de urbanización, sino de 26 proyectos individuales, sin que se pretendan llevar a cabo una actuación de transformación urbanística del artículo 14 del TRLS de 2008, sin que exista fraude alguno. Por otra parte, el proyecto supone utilizar biomasa, no fabricar biomasa.

De todo lo anterior considera la parte actora que la concesión de las licencias es un acto reglado que debe concederse al cumplir con la legislación aplicable, siendo las causas de denegación de una licencia de carácter restrictivas, pudiendo en cualquier caso subsanarse los defectos apreciados por el Ayuntamiento, y siendo la resolución municipal irracional e ilógica, además de conculcar el principio de jerarquía normativa.

Tercero.- Por su parte, la Letrada del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón señala que en todas las 26 licencias se solicita licencia de vivienda rural sostenible y licencia de parcelación, estando redactadas en los mismos términos, con un mismo Estudio de Infraestructuras y Redes de Servicio, y el mismo Estudio de Arbolado, careciendo el primero además de mediciones y presupuesto, y siendo el segundo deficitario, situando además las viviendas por motivos geométricos de distancia mínima entre edificaciones y no por el impacto sobre la masa arbórea, y sin propuestas que justifiquen la elección medioambiental realizada.

Además alega el Ayuntamiento que el suelo está clasificado como suelo no urbanizable protegido-forestal y que ninguna vivienda está vinculada a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética, siendo su destino exclusivamente residencial.

Manifiesta que es necesaria la licencia de obras y de parcelación y que éstas requieren ser conformes con las normas urbanísticas del Ayuntamiento, lo que aquí no ocurre, sobre todo porque el Monte de Pozuelo está protegido en el PGOU, artículos

10.3.2.1 a 10.3.2.11, no siendo posible conceder las licencias solicitadas, además de que las viviendas no están amparadas por la Ley por cuanto no resultan sostenibles medioambientalmente porque su diseño y características no pretenden su integración en el entorno y porque es imposible cubrir con energías renovables la demanda energética que precisan, a lo que se une el impacto que tendrá su construcción dañando zonas de arbolado de alto valor ecológico y desfigurando el paisaje, pretendiendo con la construcción de esas viviendas llevar a cabo una actuación de transformación urbanística, siendo el presente caso una promoción unitaria de viviendas iguales, con servicios comunes, que se asemeja a una “urbanización tradicional”, por lo que no se ajusta a lo dispuesto en la Ley 5/2012.

En cuanto a la licencia de parcelación señala que se trata de una parcelación en zona rural, sin que cumplan lo dispuesto en el PGOU de Pozuelo, artículo 10.2.1 y 10.2.3 ni el decreto 68/1989, de 11 de mayo, sobre unidades mínimas de cultivo (30 Ha), concluyendo que las fincas registrales objeto de este recurso no pueden ser objeto de división o segregación con criterios y condiciones propias de una parcelación urbana.

Cuarto.- Antes de comenzar con el análisis de las cuestiones planteadas, lo primero que debe precisarse es que, pese a que el Ayuntamiento optó en vía administrativa por acumular las peticiones de licencia de los proyectos básicos de construcción de viviendas unifamiliares exentas, en Pozuelo, que fueron presentadas por D. , D^a , y , al ser presentadas por un mismo arquitecto según un proyecto técnico con el mismo modelo de vivienda (excepto en un caso), con cambios solo en la posición y tamaño del cuarto de instalaciones y garaje-aparcamiento, y con un mismo Estudio de Infraestructuras y Redes de Servicio, así como de Arbolado, el Letrado recurrente ha optado en vía judicial por presentar recursos independientes que se han seguido en los Juzgados nº 2, 10, 12 y 30 de Madrid, y en congruencia con esa elección de la parte actora, lo que procede únicamente aquí resolver es la denegación de la licencias solicitadas por la mercantil, pese a que en su propia demanda se aluda en ocasiones (así pág.6 primer párrafo en negrilla, pág. 12, párrafo 2º negrita subrayado, página 15 sobre necesidades energéticas

de todas las viviendas, o página 16 párrafo en negrita, entre otros) en apoyo de su pretensión al proyecto conjunto de todas las viviendas.

Asimismo debe señalarse que el recurso de inconstitucionalidad traído al presente proceso por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón fue resuelto por el Tribunal Constitucional por Auto de 7 de junio de 2016 en el sentido de declararse su extinción por desaparición sobrevenida de su objeto, por cuanto la Norma fue derogada, con efectos desde el 15 de abril de 2016, por el artículo único de la Ley 1/2016, de 29 de marzo.

Quinto.- Expuestos en estos términos el presente recurso, el _____, en donde se sitúa la _____, está clasificado por PGOU de Pozuelo de Alarcón como suelo no urbanizable protegido-forestal. La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 29 que en suelo no urbanizable sujeto a protección, excepcionalmente a través del procedimiento de calificación urbanística, pueden autorizarse actuaciones específicas en esa categoría de suelo siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico, de forma que la escueta Ley 5/2012 lo que regulaba era una excepción al procedimiento ordinario cuando se cumplieran los requisitos en ella establecidos, regulando un procedimiento “rápido” de obtención de licencia municipal, sin necesidad de tramitación ambiental previa, mediante la presentación de los documentos exigidos por el artículo 6, y con el cumplimiento de lo dispuesto en su Anexo.

Estando en el momento de presentación de las solicitudes por la mercantil vigente la Ley 5/2012, si la actora pretendía acogerse a esa excepción para poder llevar a cabo la construcción de las viviendas presentadas ante el Ayuntamiento debía cumplir con lo allí dispuesto, y esta es la cuestión que ahora procede determinar.

El artículo 6 de aquella Ley solo exigía la presentación de los siguientes documentos: identificación de la persona física o jurídica propietaria de la parcela, proyecto firmado por técnico competente y documento acreditativo, firmado por técnico competente, de no afcción significativa del proyecto a los valores ambientales del entorno. Asimismo en el Anexo se regulaban las condiciones de las llamadas “viviendas rurales sostenibles”:

Condiciones de las viviendas rurales sostenibles

A) Superficie mínima de la unidad: 6 hectáreas.

B) Clases de suelo en que se podrán autorizar viviendas rurales sostenibles:

1. Suelo urbanizable no sectorizado.

2. Suelo no urbanizable no sujeto a protección sectorial.

3. En suelo con protección sectorial solo estará permitida su implantación cuando su régimen jurídico no prohíba el uso residencial.

C) Distancia mínima con cualquier otra construcción: 250 metros.

D) Edificación de una planta, sin modificar la rasante natural, con el menor impacto visual posible.

E) La altura máxima de la edificación a alero: 3,5 metros.

F) Superficie máxima de ocupación: 1,5 por 100 de la unidad.

G) Retranqueos a linderos: 15 metros.

H) Deberán utilizar materiales que produzcan el menor impacto y que favorezcan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

I) Las características tipológicas y estéticas serán las adecuadas a la ubicación y a su integración en el entorno. Se consideran expresamente incluidas entre las viviendas rurales sostenibles las prefabricadas de madera y otros materiales naturales.

J) Se evitará la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

Atendiendo a estos condicionantes, la documentación presentada por la mercantil obra en el expediente administrativo y allí figura la autoliquidación de la licencia de obras, la escritura de poder, la calificación registral de la finca, y un proyecto básico de construcción de vivienda, presentado según cuestionario de estadística de construcción de edificios, de m^2 con una planta sobre rasante y con instalaciones de suministro de agua potable, agua caliente, calefacción, refrigeración, tratamiento de aguas residuales, y que contaría con electricidad, energía solar y otro tipo de energía.

Ante el requerimiento del Ayuntamiento para aportación de proyecto y estudio de infraestructuras y redes de servicios y posteriormente de arbolado, así como estudio de gestión de residuos de construcción y depuración ecológica de aguas residuales, planos acotados y autorización de vertidos al terreno, así como los costes, del examen de la documentación aportada, tal como obra en el expediente administrativo, no puede llegarse a la conclusión de que se reunieran los requisitos para lo solicitado por la mercantil. Así no solo es imposible determinar de los cuestionarios estadísticos de construcción de edificios y proyectos aportados si las viviendas resultan o no

sostenibles, ni aún si desfiguran el paisaje y si están integradas en el entorno, cuestión distinta a la situación topográfica de las mismas, sino que teniendo presente que el Estudio de Infraestructuras y Redes de Servicio se acompañaba igual a las solicitudes de licencia de obra, sin que por sea posible dar por acreditado el cumplimiento individualizado para cada vivienda de los requisitos de sostenibilidad e impacto en su entorno. A las mismas conclusiones llegó en su Dictamen el Perito nombrado por insaculación D. _____, perito que por su sistema de nombramiento es equidistante de las partes, gozando por ello de mayor imparcialidad, el cual entre sus conclusiones mantiene que: *“A juicio de este técnico, la documentación presentada carece de información técnica suficiente para evaluar “la no afección significativa a los valores ambientales del entorno” (conclusión 9.5), o en cuanto a la limitación del campo visual o desfiguración del paisaje: “...no queda suficientemente acreditada dado que los solicitantes no han aportado la documentación técnica suficiente indicada en la letra c) del art. 6...” (conclusión 9.7).*

Lo expuesto es ya suficiente para desestimar el recurso al no cumplir la documentación presentada por la mercantil con lo dispuesto en la Ley 5/2012 a cuyo amparo presentó sus solicitudes.

A mayor abundamiento, teniendo presente el sistema empleado de solicitarse licencias para varias edificaciones sobre una única finca registral, también lleva razón la Administración al afirmar que era necesario la previa licencia de parcelación o modificación de la configuración de las fincas y de obras, debiendo además tenerse presente para ello el artículo 144 de la Ley 9/2001, unido a que, como se ha señalado, ese Estudio resolvía de forma conjunta la solución para el suministro de agua potable a las nuevas viviendas unifamiliares, así como el saneamiento de aguas residuales, el tendido de la red de media tensión y la posición de los cinco centros de transformación necesarios para dotar de una nueva red de baja tensión y de telecomunicaciones al entorno del _____, la conclusión de esta Juzgadora, como lo fue en su momento la del Ayuntamiento, de conformidad con los informes de los técnicos municipales, es que se pretendía una urbanización parcial del entorno, lo que queda fuera de la Ley al amparo de la cual se solicitaron las licencias.

No obsta a esta conclusión, las vertidas por el perito D.

_____, no solo porque se trata de un perito de parte, autor del proyecto rechazado por el Ayuntamiento, sino porque en su Dictamen se parte de un examen conjunto de



Administración
de Justicia

todas las viviendas para solucionar los problemas de infraestructuras y servicios, sobre lo que ya se ha dicho que esta Juzgadora considera un proyecto de urbanización y no de construcción de viviendas sostenibles al amparo de la Ley ya derogada, y se dejan elementos sin desarrollar, como el relativo a que *“Es un proceso que trata de minimizar e integrar la intervención”*(folio 9/17), o *“...la conservación del arbolado existente en las unidades, establece las condiciones de trasplante de los ejemplares...”* (folio 13/17) máxime cuando de las fotografías existentes en otro informe pericial se observa que en las unidades existen coníferas de gran tamaño, y porte imponente, y por ello de muy difícil trasplante.

En consecuencia, se desestima íntegramente el presente recurso contencioso-administrativo.

Sexto.- Conforme a los criterios dispuestos en el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante las dudas que presente este caso y que se reflejan en la tramitación obrante en las presentes actuaciones, se estima procedente no imponer las costas.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,
FALLO

Que, conforme lo expuesto en la presente Sentencia, debo desestimar y desestimo el recurso nº 491/2014 interpuesto por la representación y defensa de la mercantil contra las resoluciones expresadas en el primer fundamento de derecho de esta sentencia. Sin expresa condena en costas.

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Notifíquese en debida forma esta Sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma puede interponerse en este Juzgado, recurso de apelación según los



Madrid



Administración
de Justicia

términos de los arts. 81 y ss. de la LJCA 29/1998 ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Llévese el original de la presente sentencia al libro correspondiente, dejando testimonio de la misma en las actuaciones.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia en el día de su fecha, es entregada en esta Secretaría para su notificación. Se incluye el original de esta resolución en el libro de Sentencias, poniendo en los Autos certificación literal de la misma de lo que doy fe.



Madrid